

FIDT

FOCUS ON PERFORMANCE

THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

QUẬN 9

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN SỐ 12. 01/2025

Bản tin bất động sản là báo cáo hàng tháng cung cấp thông tin về diễn biến thị trường và tiềm năng đầu tư tại các khu vực trọng điểm. Bản tin phân tích xu hướng giá cả, hạ tầng, chính sách quy hoạch và đưa ra cơ hội đầu tư, giúp nhà đầu tư đưa ra quyết định hiệu quả và chính xác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

17 - 19 Tôn Thất Tùng, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh



1900 988 908



www.facebook.com/FanpageFIDT



www.fidt.vn

Tóm tắt bản tin

Bài viết phân tích tiềm năng bất động sản Quận 9 (TP. Thủ Đức) với lợi thế hạ tầng phát triển mạnh như tuyến Metro số 1, cao tốc Long Thành – Dầu Giây, và đường Vành Đai 3, giúp kết nối thuận tiện với TP.HCM và các tỉnh lân cận.

Khu vực này tập trung nhiều dự án đô thị lớn như Vinhomes Grand Park, Jamila Khang Điền, cùng với Khu Công nghệ cao, thu hút chuyên gia quốc tế và lao động chất lượng cao.

Đất nền và căn hộ chung cư là phân khúc nổi bật, ghi nhận tăng trưởng ổn định, đặc biệt quanh các khu vực gần tuyến metro và trục đường chính. TP. Thủ Đức hứa hẹn là điểm sáng đầu tư nhờ sự phát triển đô thị thông minh và hạ tầng hoàn thiện.

Bên cạnh đó, các phường như Long Trường, Trường Thạnh, và Phú Hữu đang trở thành những điểm sáng đầu tư vào sự hoàn thiện hạ tầng và kết nối giao thông. Với tiềm năng phát triển thành đô thị thông minh, TP. Thủ Đức tiếp tục là điểm đến hấp dẫn trên thị trường bất động sản phía Nam.





Mục lục

Tổng quan vị trí	03
Sự phát triển hạ tầng và kinh tế	04
Thị trường bất động sản	07
Tim năng đầu tư lâu dài	10
Thách thức - Cơ hội	11
Phường Long Trường	12
Phường Trường Thạnh	15
Phường Phú Hữu	18

Tổng quan về vị trí

Nằm ở vị trí trọng yếu tại phía Đông TP.HCM, Quận 9 từ lâu đã trở thành trung tâm thu hút đầu tư và phát triển đô thị nhờ sở hữu quỹ đất rộng lớn nhất khu vực. Quận 9 được ví như "cửa ngõ chiến lược" **kết nối TP.HCM với các tỉnh Đông Nam Bộ như Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua hàng loạt tuyến giao thông huyết mạch.** Tuyến cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây giúp rút ngắn thời gian di chuyển đến sân bay Long Thành và các khu vực công nghiệp trọng điểm, trong khi đường Vành Đai 3 kết nối các tỉnh thành tạo thành một mạng lưới giao thông liên vùng thông suốt.

Ngoài ra, tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) sắp đi vào hoạt động sẽ giúp người dân di chuyển nhanh chóng giữa Quận 9 và trung tâm TP.HCM, đồng thời tăng giá trị bất động sản quanh các nhà ga metro.



Nhờ quỹ đất rộng lớn, Quận 9 đã và đang thu hút nhiều dự án phát triển đô thị và hạ tầng quan trọng, vượt trội so với quận Thủ Đức và quận 2 (nay thuộc TP. Thủ Đức). Tiêu biểu là 900 ha Khu Công nghệ cao, nơi đặt trụ sở của nhiều tập đoàn lớn như Samsung, Intel, Schneider, và 400 ha Công viên Văn hóa Dân tộc, góp phần định hình diện mạo đô thị hiện đại của khu vực.

Trước khi được tách ra thành quận vào năm 1997, Quận 9 là một phần của huyện Thủ Đức. Từ một vùng đất ít dân cư, Quận 9 đã có sự chuyển mình mạnh mẽ, trở thành điểm sáng về phát triển kinh tế - xã hội của TP.HCM nhờ vào vị trí chiến lược và hạ tầng phát triển đồng bộ.

Với việc hạ tầng giao thông hiện đại như tuyến Metro số 1, cao tốc Long Thành - Dầu Giây, và đường Vành Đai 3 đi vào hoạt động, Quận 9 không chỉ thuận tiện kết nối nội thành TP.HCM mà còn mở rộng giao thương ra các tỉnh thành lân cận. **Khu vực này đang ngày càng trở thành điểm đến hấp dẫn trên thị trường bất động sản phía Nam, mở ra nhiều cơ hội phát triển mới cho nhà đầu tư, doanh nghiệp và người dân.**

Sự phát triển Hạ tầng và Kinh tế

Quận 9 đang chứng kiến làn sóng đầu tư lớn vào hạ tầng giao thông, mở ra nhiều tiềm năng phát triển kinh tế và bất động sản. Các dự án trọng điểm như cao tốc Long Thành - Dầu Giây, đường Vành Đai 3, và đặc biệt là tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) hoàn thiện, góp phần nâng cao khả năng liên kết giữa Quận 9 với trung tâm TP.HCM và các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu. Những dự án này không chỉ giúp lưu thông hàng hóa nhanh chóng, giảm thời gian di chuyển, mà còn gia tăng giá trị bất động sản và thu hút đầu tư vào khu vực.

Trong đó, tuyến **Metro số 1** đóng vai trò quan trọng như "đòn bẩy" phát triển đô thị, kết nối trực tiếp từ trung tâm TP.HCM qua Quận 9 đến Suối Tiên. Với dự kiến hoàn thành trong thời gian tới, tuyến metro không chỉ giúp rút ngắn thời gian di chuyển giữa Quận 9 và trung tâm thành phố mà còn tạo ra sức hút lớn cho các dự án bất động sản nằm dọc tuyến. Những khu vực gần các trạm dừng như **Long Bình, Khu Công nghệ cao, và Phước Long** đang chứng kiến **giá đất tăng nhanh**, trở thành điểm đến hấp dẫn cho cả người mua nhà và nhà đầu tư.





Đặc biệt, hạ tầng giao thông tại Quận 9 đang ngày càng hoàn thiện, với việc **mở rộng các trục đường chính như Nguyễn Duy Trinh, Lã Xuân Oai, Võ Chí Công, giúp kết nối khu vực một cách đồng bộ và thuận tiện hơn. Nút giao An Phú, một trong những công trình giao thông quan trọng**, đang được nâng cấp để giải quyết tình trạng ùn tắc và đảm bảo lưu thông thông suốt giữa cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây và các tuyến đường nội đô. Những dự án này không chỉ mang lại sự thuận tiện cho cư dân mà còn tạo đòn bẩy lớn cho giá trị bất động sản tại Quận 9.

Song song với sự phát triển hạ tầng, **Quận 9 cũng trở thành tâm điểm của các dự án đô thị lớn.** Sự xuất hiện của Khu Công nghệ cao TP.HCM – nơi hội tụ nhiều tập đoàn công nghệ hàng đầu như Samsung, Intel, Schneider – đã biến khu vực này thành trung tâm sản xuất công nghệ hiện đại, thu hút chuyên gia quốc tế và nguồn lao động chất lượng cao. Bên cạnh đó, các dự án đô thị lớn như Vinhomes Grand Park, Jamila Khang Điền, Villa Park, The Global City đang định hình Quận 9 trở thành khu đô thị hiện đại và đáng sống, đáp ứng nhu cầu an cư của người dân và chuyên gia làm việc tại khu vực.

Giá trị bất động sản tại Quận 9 liên tục tăng trưởng, đặc biệt là tại các khu vực gần tuyến Metro số 1 và các dự án hạ tầng lớn. Với việc phát triển các tiện ích hiện đại như trung tâm thương mại, trường học quốc tế, bệnh viện, Quận 9 không chỉ thu hút người mua nhà ở thực, mà còn trở thành điểm đến của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Bên cạnh lợi thế về hạ tầng và đô thị hóa, **Quận 9 còn có nhiều tiềm năng để phát triển thêm các khu công nghiệp xanh, công viên khoa học, trung tâm đổi mới sáng tạo, hướng tới mô hình đô thị thông minh**, góp phần nâng cao vị thế của TP.HCM trong khu vực Đông Nam Á.

Với những yếu tố trên, Quận 9 đang dần khẳng định vai trò là trung tâm kinh tế mới phía Đông TP.HCM, nơi hứa hẹn mang lại nhiều cơ hội phát triển cho cư dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư trong tương lai.

Thị trường bất động sản

Trong bối cảnh TP. Thủ Đức (trước đây là Quận 9) đang trở thành khu vực phát triển sôi động, giá trị bất động sản tại đây đang ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ, đặc biệt là ở phân khúc đất nền. Sự gia tăng dân số và nhu cầu nhà ở ngày càng cao từ các chuyên gia, kỹ sư, và doanh nhân làm việc tại Khu Công nghệ cao đã thúc đẩy làn sóng đầu tư vào khu vực này.



Đất Nền: Lựa Chọn Ưu Tiên của Nhà Đầu Tư



Phân khúc đất nền tại TP. Thủ Đức đang trở thành tâm điểm thu hút giới đầu tư nhờ tính pháp lý rõ ràng và tiềm năng sinh lời cao. Các lô đất tại các phường Long Trường, Long Phước hiện có giá dao động từ 45 - 60 triệu đồng/m², trong khi những khu vực gần các nút giao thông trọng điểm như cao tốc Long Thành - Dầu Giây, tuyến metro số 1 có mức giá từ 55 - 90 triệu đồng/m². Đây là mức giá cho thấy sự tăng trưởng đáng kể so với thời điểm mở bán ban đầu.

Sự hấp dẫn của phân khúc đất nền còn đến từ yếu tố hạ tầng giao thông đang được đầu tư mạnh mẽ. Tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên, các tuyến đường cao tốc và cầu kết nối giữa TP. Thủ Đức với các quận trung tâm đang là đòn bẩy thúc đẩy giá trị bất động sản khu vực này.

Sự Bùng Nổ của Phân Khúc Căn Hộ Chung Cư

Ngoài đất nền, TP. Thủ Đức còn ghi nhận sự phát triển vượt bậc ở phân khúc căn hộ chung cư. Nhiều dự án lớn như Vinhomes Grand Park, The 9 Stellars đang cung cấp ra thị trường hàng ngàn căn hộ với mức giá từ 45 - 55 triệu đồng/m².

Các dự án cao cấp như Lumiere Boulevard thậm chí đạt mức giá lên đến 50 triệu đồng/m², phản ánh nhu cầu lớn từ các gia đình trẻ, chuyên gia và giới doanh nhân. Các căn hộ trung cấp và cao cấp, với mức giá từ 2 tỷ đồng trở lên, đang chiếm lĩnh thị trường và trở thành lựa chọn ưu tiên cho người mua nhà an cư cũng như nhà đầu tư.

Biệt Thự và Nhà Phố: Sản Phẩm Cao Cấp Hút Khách

Không chỉ căn hộ chung cư, phân khúc biệt thự và nhà phố tại TP. Thủ Đức cũng ghi nhận sức hút mạnh mẽ. Các dự án biệt thự như Sanctuary Cove nằm trong Khu Công nghệ cao là minh chứng rõ nét cho sự phát triển của loại hình này.

Giá đất tại các tuyến đường lớn như Đỗ Xuân Hợp, Lê Văn Việt có thể đạt đến 100 triệu đồng/m², nhờ vào vị trí chiến lược và tiềm năng phát triển kinh doanh. Đây là khu vực lý tưởng cho những nhà đầu tư muốn phát triển nhà ở cao cấp hoặc các mô hình kinh doanh dịch vụ.

Cơ Sở Hạ Tầng: Đòn Bẩy Gia Tăng Giá Trị Bất Động Sản

Cơ sở hạ tầng tại TP. Thủ Đức đang là yếu tố quan trọng thúc đẩy sự tăng trưởng giá trị bất động sản. Tuyến metro số 1 chuẩn bị đi vào hoạt động cùng với việc mở rộng các tuyến cao tốc kết nối TP.HCM với các tỉnh lân cận đã tạo ra lợi thế lớn cho khu vực này.

Thị trường đất nền tại TP. Thủ Đức đang dần ổn định và phát triển theo hướng bền vững. Việc siết chặt phân lô bán nền đã giúp nhà đầu tư và người mua nhà thận trọng hơn, tập trung vào những dự án có pháp lý rõ ràng và hạ tầng hoàn chỉnh.



Tiềm Năng Đầu Tư Lâu Dài

Sức hấp dẫn của thị trường bất động sản TP. Thủ Đức không chỉ đến từ yếu tố hạ tầng mà còn từ sự hiện diện của các tập đoàn lớn trong và ngoài nước tại Khu Công nghệ cao. Điều này kéo theo sự gia tăng dân số lao động chất lượng cao và nhu cầu về nhà ở ngày càng lớn, đặc biệt là phân khúc nhà ở cho chuyên gia, kỹ sư nước ngoài và lao động tri thức.

Đáng chú ý, thị trường bất động sản tại khu vực này đã trải qua cơn sốt đất cách đây khoảng 5 - 6 năm, khi giá đất tăng mạnh nhờ sự phát triển hạ tầng và quy hoạch đô thị đồng bộ. Hiện tại, giá bất động sản tại TP. Thủ Đức đã bước vào giai đoạn ổn định hơn, trở nên phù hợp với các nhà đầu tư dài hạn và người mua ở thực. Đây được xem là thời điểm lý tưởng để xuống tiền, bởi giá cả đã hợp lý hơn so với thời kỳ sốt đất, trong khi tiềm năng tăng trưởng vẫn còn rất lớn nhờ vào loạt dự án hạ tầng trọng điểm như tuyến Metro số 1, cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, và nút giao An Phú sắp hoàn thành.





Thách thức

Sự phát triển nhanh chóng của TP. Thủ Đức đang thu hút nhiều nhà đầu tư, nhưng cũng đặt ra những thách thức không nhỏ. Quy hoạch và kiểm soát phát triển là vấn đề quan trọng, bởi nếu không được quản lý tốt, nguy cơ xảy ra tình trạng bong bóng bất động sản sẽ tăng cao. Điều này có thể gây ra sự mất ổn định trên thị trường và ảnh hưởng tiêu cực đến các khoản đầu tư.

Một thách thức khác là giá đất tại khu vực này đã tăng nhanh trong thời gian qua, khiến nhiều nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc tiếp cận thị trường, đặc biệt là những người mới hoặc có ít kinh nghiệm. Thị trường đòi hỏi các nhà đầu tư phải có kiến thức và sự thận trọng trong việc chọn lựa dự án để đảm bảo hiệu quả lâu dài.

Cơ hội

Mặc dù có những thách thức nhất định, TP. Thủ Đức vẫn mang lại nhiều cơ hội đầu tư đáng giá nhờ sự phát triển hạ tầng đồng bộ. Các dự án hạ tầng lớn như tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên và các tuyến cao tốc đang được hoàn thiện, hứa hẹn sẽ gia tăng giá trị bất động sản tại khu vực này.

Phân khúc đất nền tiếp tục là lựa chọn hàng đầu của nhiều nhà đầu tư nhờ vào khả năng sinh lời cao. Các lô đất tại Long Trường hay các khu vực gần tuyến metro đều ghi nhận mức tăng trưởng giá đáng kể, tạo ra cơ hội lớn cho những ai muốn đầu tư dài hạn.

PHƯỜNG LONG TRƯỜNG



Phường Long Trường

Phường Long Trường, thuộc Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), TP.HCM, đang trở thành điểm đến hấp dẫn trên thị trường bất động sản nhờ vị trí chiến lược và hạ tầng giao thông phát triển.

Vị trí

- Phía Đông: Giáp phường Long Phước và Trường Thạnh.
- Phía Tây: Giáp phường Tăng Nhơn Phú B và Phú Hữu.
- Phía Nam: Giáp sông Đồng Nai, tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông thủy và phát triển các dự án ven sông.
- Phía Bắc: Giáp phường Tăng Nhơn Phú A và Trường Thạnh.



Hạ tầng giao thông

- Đường Nguyễn Duy Trinh và Lã Xuân Oai: Đang được mở rộng, giúp giảm ùn tắc và kết nối thuận lợi với các khu vực lân cận.
- Các tuyến đường nội bộ: Như đường qua trường THPT Long Trường, hẻm 40 và đoạn nối Di tích Lịch sử Căn cứ Vùng Bưng 6 Xã tới đường Võ Văn Hát, đang được nâng cấp, tạo mạng lưới giao thông đồng bộ.

Kinh tế - xã hội:

- Dân số đông đúc: Tạo thị trường tiêu dùng sôi động, thu hút nhiều doanh nghiệp đầu tư, đa dạng hóa ngành nghề và tạo nhiều việc làm.
- Tiện ích xã hội phát triển: Bao gồm cơ sở y tế, trường học và chợ truyền thống, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của cư dân.

Thị trường bất động sản Phường Long Trường

Với vị trí đắc địa cùng hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện, phường Long Trường đang trở thành một trong những khu vực thu hút nhiều sự quan tâm trên thị trường bất động sản TP. Thủ Đức. Sự kết hợp giữa hệ thống giao thông hiện đại, tiện ích đa dạng và môi trường sống xanh mát đã tạo nên một thị trường bất động sản sôi động, đầy tiềm năng phát triển trong tương lai gần.

Trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ, giá bất động sản tại Long Trường vẫn được đánh giá là khá mềm so với các khu vực lân cận. Điều này xuất phát từ việc Long Trường nằm ở vùng ven thành phố, cùng với việc các chủ đầu tư mới tham gia thị trường đưa ra mức giá hợp lý để thu hút khách hàng.

Một số dự án nhà ở đáng chú ý tại Long Trường hiện nay bao gồm: Nam Khang Residence, MT Eastmark City, Khu dân cư Việt Nhân Eco 2, Khu dân cư Trường Lưu.

- Phân khúc căn hộ chung cư: **Giá bán dao động từ 38 – 48 triệu đồng/m²**, chủ yếu tập trung tại các dự án cao cấp như MT Eastmark City.
- Phân khúc nhà riêng: Giá bán các căn nhà riêng tại Long Trường trong **khoảng 45 – 120 triệu đồng/m²**, tùy thuộc vào vị trí và diện tích.
- Phân khúc đất nền: Giá đất nền tại khu vực Long Trường **dao động từ 45 – 90 triệu đồng/m²**, đặc biệt là những lô đất nằm ở vị trí trung tâm hoặc gần các trục đường lớn.





Phường Trường Thạnh, thuộc Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), TP.HCM, đang nổi lên như một điểm sáng trên thị trường bất động sản nhờ vị trí chiến lược và sự phát triển hạ tầng đồng bộ.



Vị trí

- Phía Đông: Giáp phường Long Trường và sông Đồng Nai, kết nối với tỉnh Đồng Nai.
- Phía Tây: Giáp phường Long Phước.
- Phía Nam: Giáp phường Phú Hữu và một phần phường Long Trường.
- Phía Bắc: Giáp phường Long Phước và sông Đồng Nai.

Hạ tầng giao thông

- Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây: Tăng cường kết nối với các tỉnh lân cận.
- Đường Vành đai 3 và tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên: Đang được triển khai, hứa hẹn cải thiện giao thông và thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực.

Thị trường bất động sản Phường Trường Thạnh

Nhờ vào sự phát triển hạ tầng và các dự án lớn như Vinhomes Grand Park và Khu công nghệ cao Sài Gòn, phường Trường Thạnh đang thu hút nhiều nhà đầu tư bất động sản. Sau khi Quận 9 trở thành TP. Thủ Đức, khu vực này ngày càng trở thành trung tâm kinh tế, công nghệ cao quan trọng.

Giá đất tại Trường Thạnh đã tăng trung bình 2,1%, hiện **khoảng 32 - 90 triệu đồng/m²**. Nhà phố và nhà riêng có giá dao động **từ 40 - 115 triệu đồng/m²**, tùy vào vị trí. Những khu vực gần các tuyến đường lớn như Nguyễn Xiển, Lã Xuân Oai thường có giá cao hơn nhờ lợi thế giao thông và môi trường sống xanh.

Đặc biệt, các dự án đất nền tại Trường Thạnh vẫn còn mức giá hợp lý, thu hút nhà đầu tư nhờ tiềm năng tăng giá trong tương lai khi hạ tầng tiếp tục hoàn thiện.



PHƯỜNG PHÚ HỮU

Phường Phú Hữu, thuộc Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), TP.HCM, đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư bất động sản nhờ vị trí chiến lược và hạ tầng phát triển.

Vị trí

- Phía Bắc: Giáp phường Long Trường.
- Phía Đông: Giáp phường Long Trường và sông Đồng Nai, ngăn cách với tỉnh Đồng Nai.
- Phía Nam: Giáp sông Sài Gòn, đối diện Quận 2 (TP. Thủ Đức).
- Phía Tây: Giáp phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, Quận 2 (TP. Thủ Đức).

Hạ tầng giao thông

- Cao tốc Long Thành - Dầu Giây và Vành Đai 2: Kết nối Phú Hữu với các tỉnh lân cận như Đồng Nai và Bình Dương, thuận tiện di chuyển đến trung tâm TP.HCM.



Thị trường bất động sản Phường Phú Hữu

- Giá đất nền: Dao động từ **40 - 125 triệu đồng/m²**, tùy vị trí và mức độ phát triển của từng dự án. Những khu vực gần các tuyến đường chính hoặc sát sông thường có giá cao hơn nhờ không gian sống thoáng đãng và kết nối thuận tiện.
- Đường Nguyễn Duy Trinh: Kết nối Phú Hữu với các khu vực lân cận và trung tâm TP.HCM, giá bán dao động từ **46 - 135 triệu đồng/m²**.
- Đường Võ Chí Công: Chạy qua phường Phú Hữu, kết nối với các tỉnh lân cận, giá bán đất khu vực dao động từ **50 - 90 triệu đồng/m²**.
- Tuyến đường Bưng Ông Thoàn: Kết nối với các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, giá bán từ **48 - 110 triệu đồng/m²**.

Bản tin này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ FIDT và cho các đối tác, mối quan hệ của FIDT. Thông tin trong bản tin này được FIDT thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, FIDT không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung bản tin này. Bản tin này thuộc tài sản của FIDT. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của FIDT đều là trái pháp luật.

BẢN TIN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Số 12. 01/2025

Thông tin liên hệ



[FIDT - Tư vấn đầu tư và quản lý tài sản](#)



www.fidt.vn



support@fidt.vn



1900988908